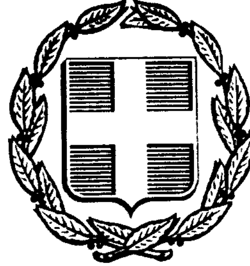


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 13 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1988	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 278

Αναδημοσίευση της υπ' αριθμ. 1036/22.11.88 απόφασης της Επιτροπής Τιμών και Εισοδημάτων, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 267/τ.Α'/1.12.88.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμός Αποφάσεως 1036/88

Περί λύσεως της μισθωτήριας σύμβασης μεταξύ του Ταμείου Ασφαλίσεως Προσωπικού Ο.Τ.Ε. και της Εταιρείας «Ιωάννης Α. Αλεξίου Επιχειρήσεις Ξενοδοχείων και Τουρισμού ΕΞΕΤ ΑΕ».

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Α' Η Επιτροπή Τιμών και Εισοδημάτων στην συνεδρίασή της της 22.11.88 αφού έλαβε υπόψη της:

1. Τις διατάξεις του Ν. 1266/82 «Περί Οργάνων ασκήσεως της Νομισματικής, Πιστωτικής, και Συναλλαγματικής Πολιτικής και άλλες διατάξεις όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 14 του Ν. 1299/82 «οργάνωση Υπηρεσιών Πρωθυπουργού».

2. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 34 του Ν. 1759/88 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 1416/84 και του Ν. 207/75.

3. Την αριθμ. 1017/27.7.88 απόφασή της.

4. Το αριθμ. Β1/51/οικ. 1868/2.8.88 έγγραφο του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοιν. Ασφαλίσεων προς την Εταιρεία Ιωάννης Α. Αλεξίου.

5. Την από 25.8.88 απάντηση-δήλωση της Εταιρείας «Ι.Α. Αλεξίου Επιχειρήσεις Ξενοδοχείων και Τουρισμού ΕΞΕΤ ΑΕ» με την οποία δεν αποδέχεται την υπαγωγή της επιμάχου συμβάσεως στο καθεστώς των Ν. 207/75, 1416/84 και 1759/88 και αρνείται κάθε συζήτηση επί του θέματος αυτού.

6. Την αριθμ. 3.013/20.10.88 απόφαση του Δ.Σ. του ΤΑΠΟΤΕ.

7. Την υπ. αριθμ. Β1/51/2729/4.11.88 εισήγηση του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοιν. Ασφαλίσεων, σύμφωνα με την οποία η από 31.7.71 μισθωτήρια σύμβαση μεταξύ Ταμείου Ασφαλίσεως Προσωπικού ΟΤΕ και Εταιρείας «Ιωάννης Α. Αλεξίου Επιχειρήσεις Ξενοδοχείων και Τουρισμού ΕΞΕΤ ΑΕ» θα πρέπει να λυθεί.

8. Την προφορική ανάπτυξη τουθέματος από τον Υπουργό Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων κατά την οποία τονίσθηκε η αναγκαιότητα λύσης της υπό κρίση σύμβασης ως παράνομης και βλαπτικής για τα συμφέροντα του ΤΑΠΟΤΕ.

Β' Επειδή με βάση τα ανωτέρω στοιχεία και ιδιαίτερα από την γραπτή και προφορική ανάπτυξη του θέματος από τον Υπουργό και από τα πρακτικά της οικείας συνεδρίασης του Δ.Σ. του ΤΑΠΟΤΕ επισημάνθηκαν και προέκυψαν τα εξής:

Ι. Το Ταμείο Ασφαλίσεως Προσωπικού ΟΤΕ (ΤΑΠ-ΟΤΕ) με σκοπό να εκμισθώσει το ξενοδοχείο που κατασκεύαζε το ΤΑΠ-ΟΤΕ στη Θεσσαλονίκη και ήταν στο στάδιο της αποπερατώσεως, προκήρυξε δημόσιο διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό για την ανάδειξη πλειοδότη μισθωτή. Για τον σκοπό αυτό το ΤΑΠ-ΟΤΕ εξέδωσε την υπ' αριθμ. 2272/31.3.1970 διακήρυξη (στο εξής Διακήρυξη) και ο διαγωνισμός έγινε στις 10.6.1970 και επαναλήφθηκε στις 15.7.70.

Η κατακύρωση έγινε στην εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Ιωάννης Αλεξίου Τουριστικαί Επιχειρήσεις» με την υπ' αριθμ. 1682/24.7.70 απόφαση του Δ.Σ. του ΤΑΠ-ΟΤΕ κατόπιν του υπ' αρ. 129 της 15.7.70 Πρακτικού της αρμοδίας επιτροπής Παροχών και Ασφαλίσεως. Στις δε 31.7.1971 υπογράφηκε μεταξύ του ΤΑΠ-ΟΤΕ και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ιωάννης Αλεξίου Επιχειρήσεις Ξενοδοχείων και Τουρισμού» (στο εξής «Μισθώτρια»), που υποκατέστησε την εταιρεία, στην οποία έγινε η κατακύρωση, η σύμβαση μισθώσεως του ξενοδοχείου.

1. Η ανωτέρω Σύμβαση περιλαμβάνεται στο πεδίο εφαρμογής των εξής διατάξεων:

α) Παραγρ. 4 του άρθρου 34 του Ν. 1759/1988.

β) Άρθρο 51 του Ν. 1416/1984.

γ) Παραγρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 207/1975.

δ) Παραγρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 207/1975.

ε) Παραγρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 207/1975.

2. Από τον συνδυασμό των προαναφερομένων διατάξεων προκύπτει ότι για την εφαρμογή της διατάξεως της παραγρ. 4 του άρθρου 34 του Ν. 1759/1988 πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

α) Σύμβαση στην οποία το ένα τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη να είναι Οργανισμός Κοινωνικής Ασφαλίσεως αρμοδιότητας του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΥΥΠΚΑ).

β) Η σύμβαση να έχει συναφθεί κατά το διάστημα από 21.4.1967 μέχρι 23.7.1974.

γ) Η σύμβαση να περιέχει διατάξεις που αα) αντίκεινται στο Σύνταγμα ή τους νόμους, ββ) είναι χαριστικές, γγ) είναι αντίθετοι προς τα χρηστά ήθη και δδ) είναι οπωσδήποτε επιβλαβείς για τα συμφέροντα του Οργανισμού Κοινωνικής Ασφαλίσεως.

Δεδομένου ότι το ΤΑΠ-ΟΤΕ είναι Οργανισμός Κοινωνικής Ασφαλίσεως που υπάγεται στην αρμοδιότητα του ΥΥΠΚΑ, και η Σύμβαση υπογράφηκε στις 31.7.1971, πρέπει να ερευνηθεί εάν συντρέχει η προϋπόθεση γ.

ΙΙ. Διατάξεις της Συμβάσεως που αντίκεινται στους «νόμους».

1. Η Διακήρυξη εκδόθηκε με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΠ-ΟΤΕ, βάσει της εξουσιοδοτήσεως που του παρέχουν τα άρθρα 8 και 31α του Καταστατικού του. Όπως δε έχει παγίως κριθεί από το Συμβούλιο Επικρατείας, η Διακήρυξη έχει

χαρακτήρα διοικητικής, κανονιστικής πράξεως, οι όροι της οποίας δεσμεύουν τόσο το ΤΑΠ-ΟΤΕ, που ενεργεί τον διαγωνισμό, όσο και τους διαγωνιζομένους (ΣΕ 2518/1964, 2992/1983). Ως τέτοια πράξη αποτελεί τμήμα της «νομοθεσίας» και συνεπώς τυχόν αντίθεση των όρων της Συμβάσεως προς τους όρους της Διακηρύξεως, αποτελεί προϋπόθεση εφαρμογής του άρθρου 34 παρ. 4 του Ν. 1759/1988.

2. Η Διακήρυξη στο άρθρο 7 καθορίζει τους «βασικούς» όρους της συμφωνίας, δηλαδή τους όρους που πρέπει υποχρεωτικά να περιέχει η μισθωτική σύμβαση, η οποία θα υπογραφεί σύμφωνα με το άρθρο 6 της Διακηρύξεως μεταξύ του ΤΑΠ-ΟΤΕ και του διαγωνιζομένου στον οποίον θα γίνει η κατακύρωση. Ο χαρακτηρισμός των όρων ως «βασικών» προφανώς σημαίνει ότι α) σε αυτούς βασίζεται η οικονομική ισορροπία της συμβατικής σχέσεως, δηλαδή αφενός η κρίση για το εάν το προσφερόμενο μίσθωμα κρίνεται ικανοποιητικό σε συνδυασμό με τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τόσο το ΤΑΠ-ΟΤΕ όσο και η μισθώτρια με συνέπεια την κατακύρωση, και αφετέρου η λειτουργία της μισθώσεως κατά την διάρκειά της, β) μετά την κατακύρωση, κατά την κατάρτιση της συμβάσεως δεν είναι δυνατόν οι όροι αυτοί να μεταβληθούν δυσμενέστερα για το ΤΑΠ-ΟΤΕ όχι μόνο διότι από την φύση της Διακηρύξεως είναι δεσμευτικοί τόσο για το ΤΑΠ-ΟΤΕ όσο και για τον πλειοδότη αλλά και διότι ακριβώς σε αυτούς στηρίχθηκε η κρίση και η απόφαση για την κατακύρωση και στηρίζεται η οικονομική ισορροπία της μισθωτικής σχέσεως.

3. Από τους «βασικούς» όρους της Διακηρύξεως, ιδιαίτερα κρίσιμοι για την οικονομική ισορροπία της μισθωτικής σχέσεως είναι οι εξής:

α) Το άρθρο 7 Κεφ. Α.Ι.

β) Το άρθρο 7 Κεφ. Ε,Ι και ΙΙ.

γ) Το άρθρο 7 Κεφ. ΣΤ, ΙΙ.

4. Οι διατάξεις της Συμβάσεως, οι οποίες αναφέρονται στα θέματα, που ρυθμίζουν οι προαναφερόμενες διατάξεις της Διακηρύξεως είναι οι ακόλουθες:

α) Για το θέμα της παραδόσεως του μισθίου και της ενάρξεως της μισθώσεως, το άρθρο 4.

β) Για το θέμα της ελλείψεως συνομολογηθεισών ιδιοτήτων και πραγματικών ελαττωμάτων και της υποχρεώσεως για επισκευές, διορθώσεις και προσθήκες, το άρθρο 9 παρ. 3.

5. Από την αντιπαράθεση της Συμβάσεως προς την Διακήρυξη προκύπτει ότι με τη Σύμβαση:

α) Τροποποιείται η διαδικασία παραδόσεως του μισθίου και προβλέπεται η υπογραφή ενός πρωτοκόλλου προσωρινής παραλαβής και ενός οριστικής παραλαβής. Επίσης ορίζεται ότι, σε περίπτωση μη προσελεύσεως ή αρνήσεως της μισθώτριας να υπογράψει το πρωτόκολλο προσωρινής παραλαβής, η παραλαβή λογίζεται ότι συντελέστηκε μόνο εάν το «μίσθιο είναι κατάλληλο προς εκμετάλλευση» και έχει κατασκευασθεί ως εν άρθρω 2 προσδιορίζεται και περιγράφεται» (άρθρο 4 παραγρ. 5).

β) Δημιουργείται υποχρέωση του ΤΑΠ-ΟΤΕ για την δαπάνη επισκευών, διορθώσεων ή συμπληρώσεων οφειλομένων σε πλημελή ή ελαττωματική μελέτη, επίβλεψη ή κατασκευή του μισθίου (άρθρο 9).

6. Δεδομένου ότι το ΤΑΠ-ΟΤΕ είναι ΝΠΔΔ, η κατασκευή του Ξενοδοχείου και του περιβάλλοντος χώρου εγένετο με συμβάσεις κατά τις διατάξεις της νομοθεσίας κατασκευής δημοσίων έργων. Σύμφωνα με τη νομοθεσία αυτή η παραλαβή των διαφόρων τμημάτων του Ξενοδοχείου και του περιβάλλοντος χώρου έγινε δεσμευτικά για το ΤΑΠ-ΟΤΕ από τις αρμόδιες επιτροπές του Δημοσίου, βάσει σχετικών πρωτοκόλλων, μετά από ποσοτικούς και ποιοτικούς ελέγχους, δηλαδή τη διαπίστωση της κατασκευής τους σύμφωνα με τα σχέδια, τις μελέτες και τα λοιπά στοιχεία των αντιστοίχων εργολαβιών, που υπήρχαν κατά το χρόνο της Διακηρύξεως και είχαν, επίσης δεμευτικά για το ΤΑΠ-ΟΤΕ εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου. Συνεπώς η προφανής έννοια του άρθρου 7 της Διακηρύξεως, είναι ότι το μίσθιο θα παραδίνονταν στο μισθωτή στην κατάσταση που παραλήφθηκε από το ΤΑΠ-ΟΤΕ κατ' εφαρμογή των διατάξεων περί κατασκευής δημοσίων έργων.

Η έννοια αυτή της Διακηρύξεως συμβαδίζει απόλυτα με τη διάταξη του άρθρου 7, που προβλέπει το ανεύθυνο του ΤΑΠ-ΟΤΕ για την έλλειψη συνομολογηθεισών ιδιοτήτων ή την εμφάνιση πραγματικών ελαττωμάτων.

Η παράγρ. 5 του άρθρου 4 της Συμβάσεως παρέχει στη μισθώτρια το δικαίωμα επανελέγχου της παραλαβής των έργων που έγινε από τις αρμόδιες επιτροπές του Δημοσίου και τη δυνατότητα αξιολογήσεως αυτών εάν είναι «κατάλληλα προς εκμετάλλευση» και αν ακόμη έχουν κατασκευασθεί σύμφωνα με τα σχέδια, τις μελέτες και τα στοιχεία των σχετικών εργολαβιών, καθώς και το δικαίωμα να αρνηθεί την παραλαβή, εάν κατά την κρίση της τα έργα δεν έπρεπε να παραληφθούν ή δεν είναι κατάλληλα για εκμετάλλευση.

Παράλληλα η Σύμβαση στο άρθρο 9 προβλέπει την ευθύνη του ΤΑΠ-ΟΤΕ για την έλλειψη συνομολογηθεισών ιδιοτήτων και πραγματικών ελαττωμάτων.

ΙΙΙ. Επιβλαβείς συνέπειες της Συμβάσεως:

Σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 51 του Ν. 1416/1984, η προϋπόθεση του επιβλαβούς της συμβάσεως για τα συμφέροντα του ΤΑΠ-ΟΤΕ (ανωτέρω 2, γ, δδ) συντρέχει και όταν η βλάβη των συμφερόντων ανάγεται και στο χρόνο εκτελέσεως της Συμβάσεως.

Συνεπώς πρέπει να εξετασθεί εάν από την εφαρμογή της Συμβάσεως, όπως διατυπώθηκε αυτή σε αντίθεση προς τη Διακήρυξη, προξενήθηκαν ζημιές στο ΤΑΠ-ΟΤΕ, που κάνουν τη Σύμβαση επιβλαβή για το ΤΑΠ-ΟΤΕ.

IV. Όπως προκύπτει από τα κατωτέρω, μη δυνάμενα να αμφισβητηθούν στοιχεία, το Ταμείο υπέστη από την εφαρμογή της συμβάσεως τις ακόλουθες ζημιές:

1. Αν και μέχρι της 11.7.1975 είχαν παραληφθεί από τις αρμόδιες επιτροπές του Δημοσίου όλα τα έργα του περιβάλλοντος χώρου και είχαν συνταχθεί τα σχετικά πρωτόκολλα προσωρινής παραλαβής αυτών και δη: α) το από 11.7.75 πρωτόκολλο προσωρινής και οριστικής παραλαβής των υπό του εργολάβου Αναστασίου Ζήχου εκτελεσθεισών εργασιών κατασκευής οικοδομικών εργασιών κολυμβητικών δεξαμενών και υπαιθρίου νυχτερινού Κέντρου, β) το από 9.10.74 πρωτόκολλο προσωρινής παραλαβής των εργασιών διαμορφώσεως περιβάλλοντος χώρου του αναδόχου Παύλου Βάρβογλη, γ) το από 4.2.75 πρωτόκολλο προσωρινής παραλαβής εργασιών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων των κολυμβητικών δεξαμενών υπαιθρίου νυχτερινού Κέντρου και περιβάλλοντος χώρου (αναδόχου Λ. Γεροσταθοπούλου) και δ) το από 22.5.74 πρωτ. προσ. παραλαβής των εργασιών προμηθείας και εγκαταστάσεως συσκευών μαγειρίου και μπαρ, η μισθώτρια εταιρεία αντί να ενδιαφερθεί για την παραλαβή και τη λειτουργία αυτών, στηριζομένη στην καθορισθείσα δια της μισθώσεως διαδικασία παραλαβής του κυρίως μισθίου και του περιβάλλοντος χώρου κατά ανεπίτρεπτη, κατά τα ανωτέρω, τροποποίηση του βασικού τούτου όρου της διακηρύξεως — που της δίδει ουσιαστικά δυνατότητα επανελέγχου των υπό των αρμοδίων επιτροπών του Δημοσίου ελεγχθέντων ποσοτικώς και ποιοτικώς έργων, αλλά και ελέγχου επίσης της καταλληλότητας αυτών προς εκμετάλλευσιν, αρνείτο με διάφορα προσχήματα και εξακολουθεί να αρνείται την παραλαβή του περιβάλλοντος χώρου, άλλοτε προκαταβολικώς προ πάσης προσκλήσεως της, δια

σωρείας εξωδίκων δηλώσεων και διαμαρτυριών της (όλως ενδεικτικώς αναφέρονται οι από 16.5.74, 25.11.74, 21.8.1975 και 19.9.1975) και άλλοτε δια ρητής αρνήσεώς της εις έγγραφον πρόσκλησιν του Ταμείου την από 25.2.1979, εν συνεχεία της από 25.1.79 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι μεθοδεύσεις αυτές είχαν σαν αποτέλεσμα να λάβει η μισθώτρια δεκάδες εκατομμυρίων και να αξιοί εκατοντάδες εκατομμυρίων δραχμών -που υπερβαίνουν κατά ποσόν τα υπ' αυτής καταβληθέντα για τα αντίστοιχα χρονικά διαστήματα μισθώματα- ως αποζημίωσή της για την μη παράδοση του περιβάλλοντος χώρου κατά τους όρους της μισθωτηρίου συμβάσεως. Ούτω: α) Για το από 1.8.73 - 30.9.74 χρονικόν διάστημα ηξίωσεν η μισθώτρια δια της υπ' αριθ. κατ. 1183/74 αγωγής της δρχ. 12.049.711, επεδικάσθη δε εις αυτήν αμετακλήτως δια της υπ' αριθ. 9813/80 αποφ. του Εφ. Αθηνών ποσόν δρχ. 6.620.827 μετά των τόκων, το οποίον έχει ήδη καταβληθεί.

β) Για το από 1.10.74 μέχρι 30.10.76 χρονικό διάστημα αξιοί η μισθώτρια δια της υπ' αριθ. κατ. 819/76 από 10.12.76 αγωγής της ποσόν δρχ. 40.690.613. Εξεδόθη απόφασις μετά την διεξαγωγήν των αποδείξεων. (Μ.Π.Α. 5709/88 επιδικάσασα δρχ. 28.795.678).

γ) Για το από 1.11.1976 - 31.10.1977 χρονικό διάστημα δια της υπ' αρ. κατ. 582/77 από 7.11.77 αγωγής της αξιοί ποσόν δρχ. 25.077.778. Αναμένεται απόφασις μετά την διεξαγωγή των αποδείξεων.

δ) Για το από 1.11.77 μέχρι 31.12.1978 χρονικό διάστημα επί αιτηθέντος δια της από 22.12.83 αγωγής της ποσού δρχ. 39.017.841 επεδικάσθη εις αυτήν τελεσιδίκως δια της υπ' αριθ. 3810/86 αποφ. εφετ. Αθηνών ποσόν δρχ. 11.082.803.

ε) Για το από 1.1.79 μέχρι 31.12.79 χρονικό διάστημα επί αιτηθέντος δια της υπ' αριθ. κατ. 25667/87 αγωγής της ποσού δρχ. 56.986.197 επεδικάσθησαν πρωτοδίκως (αποφ. 10.287/87) δρχ. 16.783.996.

στ) Εις τον συνημμένον εις την ανωτέρω από 25.8.88 απάντησιν της μισθώτριας πίνακα αγωγών, αποφάσεων και εκκρεμουσών δικών αναφέρεται ότι εκκρεμεί η άσκηση αγωγών αποζημιώσεως (δια την αυτήν αιτίαν) χρονικής περιόδου 1.1.80 - 32.12.88. Θα πρόκειται ασφαλώς περί αξιώσεων εκατοντάδων εκατομμυρίων δραχμών, αν ληφθούν υπ' όψιν τα δεδομένα μέχρι του 1979, και το γεγονός ότι μέχρι σήμερον επιδικάζεται πλέον του 50% του αιτουμένου ποσού.

3. Ας ληφθεί υπ' όψιν ότι το σύνολον των μέχρι σήμερον (Ιούλιος 88) καταβληθέντων μισθωμάτων ανέρχεται εις δρχ. 580.463.477 και αναλυτικώς ως κάτωθι:

Έτος	Μίσθωμα	Έτος	Μίσθωμα
1972	1.205.083	1981	29.199.278
1973	3.366.475	1982	29.621.944
1974	3.816.232	1983	37.196.594
1975	5.395.452	1984	56.881.927
1976	6.560.339	1985	69.109.539
1977	9.284.424	1986	78.371.410
1978	13.086.122	1987	119.824.472
1979	19.510.888	1988	75.266.114
1980	22.758.186	(Ιούλιος)	

4. Ας ληφθεί υπ' όψιν ότι το ξενοδοχείον «Μακεδονία Παλλάς» κτίστηκε σε οικόπεδο που παραχώρησε το Ελληνικό Δημόσιο στο ΤΑΠ-ΟΤΕ δυνάμει του ν. 4061/60, εκόστισε περίπου 300.000.000 δρχ. Σήμερα η αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 1.600.000.000 δρχ.

5. Η μισθώτρια στηριζόμενη αποκλειστικά και μόνον στην παράβαση της διακηρύξεως, που έγινε με την προσθήκη της παρ. 3 στο άρθρο 9 της συμβάσεως επέτυχε τα εξής:

1. Η μισθώτρια παρεκράτησε από το μίσθωμα του μηνός Μαΐου 1980 δρχ. 789.262, τας οποίας εδαπάνησε δι' αποκατάστασιν βλαβών της κλιματιστικής εγκαταστάσεως.

2. Το Ταμείο κατέβαλε δρχ. 2.171.449 για δαπάνη επισκευής της κλιματιστικής εγκαταστάσεως.

3. Με την από 18.9.81 υπ' αρ. κατ. 14.743/81 αγωγή της η μισθώτρια ζήτησε να αναγνωριστεί ότι το Ταμείον υποχρεούται να προβεί στη νομιμοποίηση της εγκαταστάσεως πυρασφαλείας συμμορφούμενο προς τις υποδείξεις της αρμοδίας Πυροσβεστικής υπηρεσίας, η οποία και έγινε δεκτή τελεσιδίκως με την Εφ. Αθ. 1607/83. Η δαπάνη, που κατά την διακήρυξη θα εβάρυνε την μισθώτρια, υπελογίσθη από τις αρμόδιες Τεχνικές υπηρεσίες της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης εις δρχ. εκατόν έξι εκατομμύρια (106.000.000), μη υπολογιζομένης της αμοιβής των πραγματογνωμόνων.

4. Με την από 19.9.81 αγωγή της που έγινε τελεσίδικα δεκτή (Ε.Α. 2852/83) ζήτησε η μισθώτρια να υποχρεωθεί το Ταμείο σε αντικατάσταση του φωτοβόλου σωλήνος της κυρίας εισόδου του ξενοδοχείου.

5. Με την υπ' αρ. κατ. 14745/81 από 19.9.81 αγωγή της ζήτησε η μισθώτρια να υποχρεωθεί το Ταμείο «να προβεί εις αντικατάστασιν του τηλεφωνικού κέντρου δια νέου συγχρόνου ίσης δυναμικότητας και τύπου ανταποκρινομένου εις τας ανάγκας ξενοδοχείου πολυτελείας». Η αγωγή αυτή απερρίφθη ως αόριστος με την υπ' αρ. 7054/83 αποφ. του Ε.Α. ενώ κατά την διακήρυξη θα απερρίπτετο ως αβάσιμη.

6. Με την από 19.1.81 αγωγή της ζήτησε η μισθώτρια να αναγνωρισθεί ότι το Ταμείο υποχρεούται να προβεί στην τοποθέτηση συστήματος επεξεργασίας ύδατος (αποσκληρυντής).

Διετάχθη πραγματογνωμοσύνη, ενώ με τους όρους της διακήρυξης θα απερρίπτετο. (ΕΑ 8157/85).

7. Η μισθώτρια με την από 21.9.81 αγωγή της, που έγινε πρωτόδικα δεκτή (Μον. Πρωτ. Αθ. 5546/82), ζήτησε την αποκατάσταση των φθορών και βλαβών του αντλιοστασίου της νοτίας προσβάσεως.

8. Το Ταμείον με την από 26.2.82 αγωγή του ζήτησε να αναγνωρισθεί ότι η μισθώτρια υποχρεούται σε παραλαβή, λειτουργία και συντήρηση του αντλιοστασίου της βορείας προσβάσεως.

Απερρίφθη η αγωγή με την Εφ. Αθ. 6885/86, γιατί έγινε δεκτό ότι το αντλιοστάσιο αυτό ανήκει στον περιβάλλοντα χώρο που δεν έχει παραληφθεί ακόμη (παραβάσεις άρθρου 4 και 9 παρ. 3).

9. Με την από 20.9.81 αγωγή της η μισθώτρια ζήτησε κατ' εφαρμογήν των άρθρων 9 παρ. 3 και 12 παρ. 3 να υποχρεωθεί το Ταμείο σε συμπληρώσεις και προσθήκες των ανελκυστήρων, τις οποίες και έκανε το Ταμείο δαπάνες του, κατόπιν της υπ' αριθ. 7053/83 αποφ. Ε.Α.

10. Η μισθώτρια με την από 5.1.82 αγωγή της ζήτησε να υποχρεωθεί το Ταμείο να παραδώσει τις εγκαταστάσεις πλυντηρίων - σιδερωτηρίων.

Το Ταμείο με την από 3.5.82 αγωγή του ζήτησε: 1) να αναγνωρισθεί ότι η μισθώτρια, καίτοι παρέλαβε τις εγκαταστάσεις αυτές, αρνείται παρανόμως να τις λειτουργήσει και 2) να υποχρεωθεί να καταβάλει 360.000 που απαιτούνται για την αποκατάσταση των βλαβών και 20.000 ανά τρίμηνον για την συντήρηση. Διετάχθη πραγματογνωμοσύνη (Εφ. Αθ. 6227/84).

Εν τω μεταξύ τα πλυντήρια και σιδερωτήρια καταστρέφονται λόγω αχρηστίας.

11. Επί της υπ' αρ. 12386/86 αγωγής του Ταμείου για την αναγνώριση 141 βλαβών και φθορών του μισθίου αξίας εκατομμυρίων δραχμών, που θα έπρεπε να έχουν αποκατασταθεί από την μισθώτρια και επί της υπ' αρ. κατ. 2719/86 αντιθέτου αγω-

γής της μισθώτριας για φθορές (υγρασίες κ.λπ.), τις οποίες δεν υποχρεούται το Ταμείο να αποκαταστήσει, έχει διαταχθεί πραγματογνωμοσύνη (Μον. Πρωτ. Αθ. 4040/87).

12. Η μισθώτρια με την από 5.11.81 αγωγή της ζήτησε να υποχρεωθεί το Ταμείο σε όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για τη νομιμοποίηση και παράδοση του γκαράζ. Το Ταμείο με την από 11.12.81 αγωγή του ζήτησε να αναγνωριστεί ότι η μισθώτρια αρνείται αντισυμβατικώς να θέσει σε λειτουργία το γκαράζ (παραβάσεις διακηρύξεως με άρθρα 4, 9 παρ. 3, 12 μισθώσεως). Διετάχθη πραγματογνωμοσύνη (Μον. Πρωτ. Αθ. 1747/83).

13. Με την από 10.5.82 αγωγή του το Ταμείο ζήτησε να υποχρεωθεί η μισθώτρια να καταβάλει δρχ. 184.320 που πλήρωσε το Ταμείο για αμοιβή των καθηγητών, οι οποίοι συνέταξαν μελέτη δια τη διάβρωση των υποστηλωμάτων του ξενοδοχείου. Λόγω της διατάξεως 3 του άρθρου 9 η αγωγή απερρίφθη (Μον. Πρωτ. Αθ. 3452/83).

V. Εις τα ανωτέρω ποσά τα οποία το Ταμείον υποχρεώθηκε να καταβάλει και είς όσα θα υποχρεωθεί μετά βεβαιότητος να καταβάλει εις το μέλλον, τα οποία υπερβαίνουν τα εισπραττόμενα μισθώματα, θα πρέπει επίσης να προστεθεί η ζημιά του Ταμείου από την μη εκμετάλλευση του περιβάλλοντος χώρου και κυρίως από τη σταδιακή καταστροφή του ακινήτου, το οποίο συντηρείται πλημμελώς και την υποβάθμιση του ξενοδοχείου με συνέπεια την μείωση των εσόδων αυτού και αντίστοιχα του καταβαλλομένου στο Ταμείο Μισθώματος.

VI. Αναμφισβήτητο συμπέρασμα όλων των ανωτέρω είναι ότι η μισθώτρια στηριζομένη στα άρθρα 4 και 9 παρ. 3 της Συμβάσεως αρνήθηκε να υπογράψει το πρωτόκολλο παραλαβής του περιβάλλοντος χώρου και πέτυχε ήδη ή αξιώνει την καταδίκη του ΤΑΠ - ΟΤΕ σε αποζημιώσεις τόσο για την καθυστέρηση της παραδόσεως του περιβάλλοντος χώρου όσο και για τις επισκευές, διορθώσεις ή συμπληρώσεις του μισθίου. Από την σύγκριση των ποσών των αποζημιώσεων αυτών προς τα καταβληθέντα μισθώματα προκύπτει ότι ανατράπηκε τελείως η οικονομική ισορροπία της μισθωτικής σχέσεως, όπως είχε προβλεφθεί από την Διακήρυξη και διαμορφωθεί από την κατακύρωση στην Μισθώτρια.

Επειδή από την συζήτηση που έγινε μεταξύ των μελών της εν όψει των ανωτέρω στοιχείων προέκυψαν: α) ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής της Συμβάσεως στις διατάξεις της παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Ν. 1759/1988 και β) ότι η λύση της σύβμασης είναι η προτιμότερη ρύθμιση, γιατί, αφού η αναθεώρηση θα ισχύει εφεξής, ο υπολοιπόμενος χρόνος διαρκείας της μισθώσεως, αν η Σύμβαση απλώς ήθελε αναθεωρηθεί σύμφωνα με τους όρους της Διακηρύξεως, δεν επαρκεί για την αποκατάσταση της προβλεπομένης από την Διακήρυξη και την κατακύρωση οικονομικής ισορροπίας της μισθωτικής σχέσεως, γι' αυτό, αποφασίζει ομόφωνα:

1) Την αποδοχή της γραπτής και προφορικής Εισήγησης του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

2) Τη λύση της από 31.7.1971 μισθωτήριας σύμβασης που συνήφθη μεταξύ του Ταμείου Ασφαλίσεως Προσωπικού ΟΤΕ και της Εταιρείας «Ιωάννης Α. Αλεξίου Επιχειρήσεις Ξενοδοχείων και Τουρισμού ΕΞΕΤ Α.Ε.».

3) Την ανάθεση της εκτέλεσης της απόφασης αυτής στο ΤΑΠ-ΟΤΕ, το οποίο εξουσιοδοτείται όπως προβεί προς το σκοπό αυτό σε όλες τις νόμιμες ενέργειες.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 22 Νοεμβρίου 1988

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ — ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακριβές Αντίγραφο
Αθήνα, 22 Νοεμβρίου 1988
Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας α/α
ΝΙΚΟΣ ΜΠΕΡΤΣΟΣ
Ειδικός Συνεργάτης
Οικονομικού Γραφείου Πρωθυπουργού